

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: *Önkormányzat*)

cím: 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

képviseli: Rózsa András polgármester

adószám: 15735777-2-42

bankszámlaszám: 11784009-15514004

statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01

törzskönyvi azonosító száma: 735771

másrészről

HOMMAN Építőipari és Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: *Beruházó*)

székhely: 1124 Budapest, Jagelló út 24.

adószám: 24069825-2-43

bankszámlaszám: 12001008-01839598-00100002

cégjegyzékszám: 01 09 989020

képviseli: Buzder Csilla ügyvezető

a Beruházó és az Önkormányzat (a továbbiakban együtt: *Felek*) között a Képviselő-testület/2025. (.....) önkormányzati határozata alapján az alábbi feltételekkel:

I. Szerződés tárgya:

1. A Beruházó a Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz. alatti ingatlanon (a továbbiakban: Fejlesztési terület) 154 lakásos lakóépületet kíván (a továbbiakban: Beruházás) kialakítani, melynek megvalósíthatósága érdekében szükséges eltérnie a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Zugló építésügyi szabályzatáról szóló 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: ZÉSZ) megengedett lakásszám alapértékétől a III. 1. pontban részletezettek szerint.
2. Felek a Magyar Építészetéről szóló 2023 évi C. törvény 92. § szerinti településrendezési szerződést kötnek, amely szerződés egyúttal tartalmazza a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete városrendezési jogintézményekről szóló 12/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete szerint városrendezési megállapodás keretében rendezendő ZÉSZ szabályától való eltérést.

II. Előzmények:

1. A Beruházó Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály BP/ETDR-2601/7616-28/2023 számú határozatával új – „A” és „B” épülettömbből álló – 137 lakásos lakóépület építésére, valamint 3 db felvonó berendezés létesítésére építési engedéllyel rendelkezik. Beruházását az építési engedéllyel rendelkező épület belső átalakításával a jelen szerződés 1. mellékletét képező telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: tanulmányterv) bemutatott módon kívánja megvalósítani.



Beruházó

1 / 4

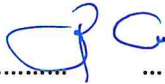
Önkormányzat

III. Jogok és kötelezettségek:

1. Az Önkormányzat – a ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján – hozzájárul ahhoz, hogy a Beruházó az Ingatlanon a Képviselő-testület 160/2022. (V. 26.) határozatával elfogadott városrendezési megállapodás szerint elhelyezhető lakásszám értéktől eltérve 17 darab lakással többet (összesen 154 darab lakást) valósítson meg.
2. A Beruházás érdekében közfejlesztések szükségesek, melyek megvalósításához a Beruházó
 - 2.1. önkormányzati feladatellátásra – 68 000 000,- Ft (azaz hatvannyolcmillió forint) összegű egyszeri támogatással járul hozzá, melyet az Önkormányzat 11784009-15514004 számú bankszámlájára megfizetett, és
 - 2.2. vállalja a Gizella út Semsey Andor u. és Cserei u. közötti szakaszán az út és járda felújítását (a továbbiakban: Felújítás). Beruházó a Felújítást a 3. melléklet koncepcióterv szerinti műszaki tartalommal, legkésőbb 2028. március 31.-ig elvégzi.
3. A III. 2.2. pontban szereplő Felújítás megkezdése előtt Beruházónak a Polgármesteri Hivatal Főmérnökség Műszaki és Környezetvédelmi Osztályától közútkezelői és tulajdonosi hozzájárulást kell kérnie. A tényleges munkavégzés megkezdése előtt pedig legalább 30 nappal Munkakezdési Hozzájárulást kell kérelmezni ugyanezen Osztálytól, amelyhez mellékelni kell az összes érintett közmű-üzembentartó hozzájáruló nyilatkozatát, valamint a Budapest Közút Zrt. Forgalomtechnikai Üzemeltetési Főosztályának forgalomtechnikai kezelői hozzájárulását.
4. Amennyiben jelen szerződés III. 2.2. pontjában írt Felújítás megvalósítása a Beruházónak felróható okból megghiúsul, úgy a Beruházó kötbért köteles fizetni az Önkormányzat részére. A kötbér összegét a Felek 50.000.000 Ft (azaz ötvenmillió forint) mértékben határozzák meg.
5. Felek rögzítik, hogy a Beruházó, a jelen szerződés III. 2.2. pontjában vállalt Felújítás nem teljesítése esetére, a jelen szerződés III. 4. pontban kikötött 50.000.000 Ft összegű megghiúsulási kötbér biztosításul bankgaranciát nyújt az Önkormányzat javára. A bankgarancia a szerződés 4. számú melléklete.
6. A Beruházó a megállapodás aláírásától számított két évig jogosult a jelen megállapodás szerinti engedményes érték vonatkozásában az Önkormányzathoz településképi bejelentést benyújtani. Amennyiben a Beruházó ezt a határidőt elmulasztja, úgy a szerződés III. 1. pontjában kapott önkormányzati hozzájárulás hatályát veszti.
7. A III. 2.1. pontban foglalt támogatás összege visszajár a Beruházónak, ha a megállapodás hatálya alatt az Önkormányzat neki felróhatóan olyan döntést hoz, amellyel a III.1. pontban foglalt engedmény értékét csökkenti, vagy az Önkormányzat a lakás rendeltetési egységek számára vonatkozó, a szerződés III. 6. pontjában meghatározott határidőn belül benyújtott településképi bejelentést a Beruházónak fel nem róható okból nem veszi tudomásul.

IV. Egyéb rendelkezések:

1. Kapcsolattartók:

.....

Beruházó

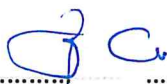
2 / 4

.....
Önkormányzat

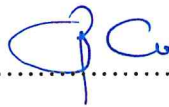
- 2.1. A Felek kapcsolattartókat jelölnek ki, akik – a szerződés keretein belül – eljárni jogosultak, melynek során nyilatkozatokat tehetnek, igazolást adhatnak.
- 2.2. A kapcsolattartó személyének módosításáról a Felek egyoldalúan szabadon dönthetnek, a másik fél értesítésével egyidejűleg.
- 2.3. Az Önkormányzat részéről a kapcsolattartó: Binó Beáta főépítész (postacím: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., telefon: +36 1 872 9336, email: foepitesz@zuglo.hu).
- 2.4. A Beruházó részéről a kapcsolattartó Buzder Csilla ügyvezető, (telefon: +36 30 335 3363, email: buzdercsilla@epkar.hu)
2. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy magyar honosságú jogi személyek, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, vagy más hatóság által hozott határozat nem korlátozza, nem zárja ki.
3. A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy kizárják a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását.
4. A Felek a szerződésből adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban peren kívüli tárgyalásos módon próbálják meg rendezni. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
5. Beruházó tudomásul veszi, hogy Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a közérdekű adatok közzétételéről és a közérdekű adatok megismerésére irányuló igények teljesítésének rendjéről szóló 28/2014. (XI. 18.) önkormányzati rendelete alapján az Önkormányzat - az esetlegesen személyes adatnak minősülő adatok kivételével - a honlapján a településrendezési szerződést teljes terjedelmében közzéteszi.
6. A Beruházó jelen nyilatkozatával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a Fejlesztési terület 32559 hrsz. alatti ingatlanára vonatkozóan az Önkormányzat javára feljegyezzék a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (8) bekezdésének megfelelően, a „településrendezési kötelezettség” tényét.
7. A Beruházó kijelenti, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szerveznek minősül.
8. Jelen szerződést, mely 4 számozott oldalból és 3 számozott mellékletből áll, a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon 7 példányban írták alá, melyből 3 példány a Beruházót, 4 példány az Önkormányzatot illet meg.

Budapest, 2025.

Budapest, 2025.....



Beruházó



Buzder Csilla
ügyvezető
HOMMAN Építőipari és
Ingatlanfejlesztő Kft.

Homman Építőipari
és Ingatlanfejlesztő KFT.
1124 Budapest, Jagello út 24.
Adószám: 24069825-2-43

Rózsa András
polgármester
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói
Önkormányzata

Pénzügyi ellenjegyzés:

Alulírott dr. (kamarai azonosító
szám:) a jelen okiratot
„Ellenjegyzem” Budapesten napján

Melléklet:

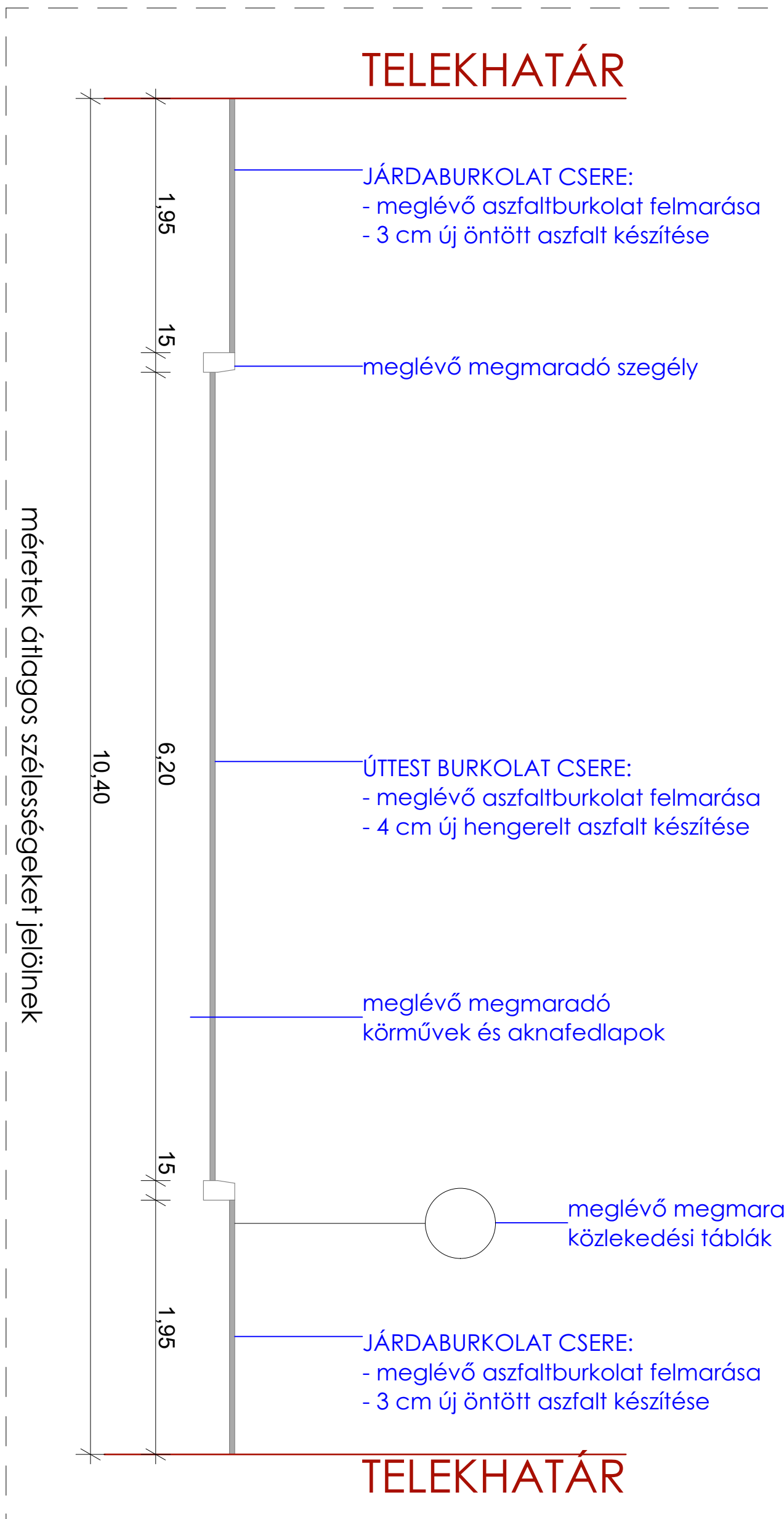
1. telepítési tanulmányterv Budapest XIV. kerület, Gizella út 24-26. szám, 32559 hrsz.
alatti ingatlan területére vonatkozóan
2. főépítési vélemény a telepítési tanulmánytervről
3. Gizella út felújítás koncepcióterv
4. bankgarancia



Beruházó

Önkormányzat

Minta keresztmetszelvény



Ilka u.

Ilka u.

Cserei u.

Semsey Andor u.

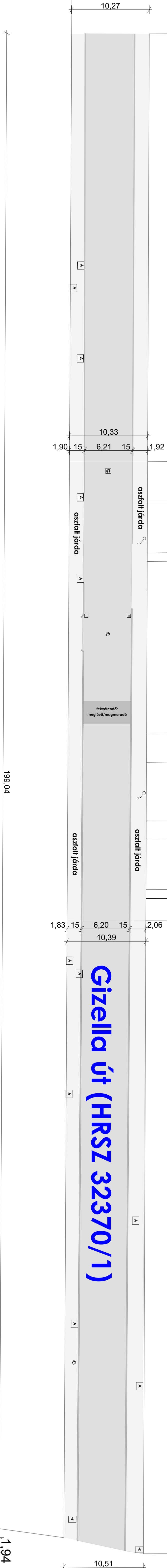
Gizella út

Gizella út (HRSZ 32370/1)

Cserei köz

Semsey Andor u.

tervezési lakóépület (HRSZ 32359)



Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata
1145 Budapest
Pétervárad utca 2.

MEGHIÚSULÁS KÖTBÉR FIZETÉSI GARANCIA

Garanciaszám: IGTE069837

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata településrendezési szerződést köt a HOMMAN Kft.-vel (székhely: 1124 Budapest, Jagelló út 24.) (továbbiakban „Megbízó”) „Budapest Főváros XIV. kerület Gizella út, Semsey Andor utca és Cserei utca közötti szakaszon megvalósítandó út és járda felújítási munkák” tárgyában, 50.000.000,- Ft összegben (továbbiakban „Szerződés”). Tudomásunk van arról, hogy a Szerződés értelmében Megbízó Szerződés szerinti megghiúsulási kötbér fizetési kötelezettségének teljesítését a munkák teljesítésének elmaradása esetén a fenti összegben bankgaranciával kell biztosítani.

A fentiekkel kapcsolatban mi, a Raiffeisen Bank Zrt. (1133 Budapest, Váci út 116-118., cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg. 01-10-041042) (továbbiakban „Bank”) visszavonhatatlan kötelezettséget vállalunk arra, hogy

50.000.000,- Ft
azaz ötvenmillió forint

összeget meg nem haladó mértékben, kifizetést teljesítünk közvetlenül az Önök első írásbeli felszólítására (továbbiakban „Igénybejelentés”), 5 banki munkanapon belül, az alapjogviszony vizsgálata nélkül, valamint tekintet nélkül a Megbízó, a mi magunk vagy bármely más fél ellenvetéseire, feltéve, hogy Önök az Igénybejelentésben kijelentik, hogy Megbízó a Szerződés szerinti teljesítési kötelezettségének határidőben nem tett eleget és a megghiúsulási kötbért nem fizette meg.

Igénybejelentésüket jelen garancia-nyilatkozatra hivatkozással, átutalással teljesítjük, az Igénybejelentésükben foglaltaknak megfelelően.

Igénybejelentésükhöz csatolniuk kell a Megbízó részére küldött írásbeli felszólításuk másolatát - amelyben megjelölik az elvégzendő munkákat/javításokat, azok értékét és határidejét, mely határidő nem lehet rövidebb, mint a felszólítás postára adását/átvételét követő 10 (tíz) munkanap -, valamint a felszólítás postára adását, vagy a kézbesítését igazoló irat (postai feladóvevény, tértivevény vagy átvételi elismervény) másolatát. Igénybejelentésükre a Megbízó részére küldött felszólításban megjelölt összeg erejéig, de maximum a garanciaösszeg erejéig és kizárólag akkor teljesítünk fizetést, ha a csatolt felszólításukban megjelölt határidő az Igénybejelentés keltének napjáig eltelt.

Jelen garancia a Szerződés létrejöttétől legkésőbb 2028. március 31-én 16 óráig - ha ez a nap munkaszüneti nap vagy bankszünnap, úgy az azt megelőző banki munkanapon 16 óráig - érvényes, mely időpontig esetleges Igénybejelentésüknek Bankunkhoz be kell érkeznie. Ezen időpont után a garancia érvényét veszti, Bankunk annak alapján fizetést nem teljesít.

A Bank jelen garanciából származó kötelezettsége a lejárat előtt kizárólag abban az esetben szűnik meg, amennyiben Önök írásban kijelentik, hogy lemondanak a jelen garancianyilatkozatban foglalt jogaikról, a továbbiakban a garanciára nem tartanak igényt és felmentik a Bankot a garanciában vállalt kötelezettségei alól (Felmentő nyilatkozat).

Igénybejelentésüket és/vagy Felmentő nyilatkozatukat az alábbi formában kötelesek eljuttatni Bankunkhoz:

- eredeti példányban, a képviseletre jogosult személy szabályszerű („cégszerű”) aláírásával, mellékelve - eredetiben vagy közjegyző által hitelesített másolatban - az aláíró képviseleti jogosultságát, és aláírás mintáját alátámasztó dokumentumokat vagy
- számlavezetett ügyfelünk esetén eredeti példányban, Bankunknál bejelentett módon aláírva vagy
- eredeti példányban, a képviseletre jogosult személy Magyar Államkincstárhoz bejelentett, szabályszerű aláírásával, az aláírások Magyar Államkincstár általi, kulcsolt SWIFT üzenetben, vagy GIRO mail-ben vagy eCégkapun keresztül megküldött igazolásával, igazolva az eredeti példány Bankhoz történő továbbítását;
- vagy minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással, időbélyeggel ellátva, GIRO mail-ben vagy eCégkapun keresztül történő továbbítással, az aláírások Magyar Államkincstár általi igazolásával.

Más számlavezető bank által hitelesített Igénybejelentést vagy Felmentő nyilatkozatot Bankunk kizárólag a hitelesítést végző számlavezető bankon keresztül fogad el.

A Bank a fentiektől eltérő módon érkező Igénybejelentést és/vagy Felmentő nyilatkozatot nem fogad el.

Jelen garancia keretében az Önök esetleges Igénybejelentése alapján, illetve a Megbízó megbízása - azaz a Megbízó önkéntes teljesítése - alapján Bankunk által a fenti garanciaszámmra való hivatkozással teljesített valamennyi kifizetés a garancia összegét automatikusan csökkenti.

Jelen garancia nem átruházható.

A jelen garanciában nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar jog rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2025. október 20.